

III. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Kinderhaus Ottstraße - Erweiterung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Uhingen hat im Jahr 2013 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kinderhaus Ottstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte in der Ottstraße geschaffen. Mit dieser zusätzlichen Einrichtung sollte dem steigenden Raumbedarf für die Kleinkindbetreuung entgegengetreten werden. Darüber hinaus hat die Stadt Uhingen mit dem Ersatzneubau des Kinderhaus am Haldenwald dem nach wie vor steigenden Betreuungsbedarf Rechnung getragen.

Dieser Bedarf speist sich insbesondere aus geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen, wonach ein Anspruch auf einen Kindergarten-/Krippenplatz für Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr besteht. Aber auch veränderte Lebens- und Arbeitsformen junger Familien oder von Alleinerziehenden tragen zu einem steigenden Bedarf insbesondere in der Kleinkindbetreuung bei.

Um den Bedarf an Betreuungsplätzen für Kleinkinder auch in Zukunft decken zu können ist es für die Stadt Uhingen notwendig, zusätzliche Gruppen einzurichten. Laut der Kindergartenbedarfsplanung 2020/2021 fehlen im Hauptort Uhingen und den Teilorten in den nächsten beiden Jahren etwa 80 Kindergartenplätze und noch zusätzliche Krippenplätze. Um den dafür benötigten Raum zu schaffen soll der bestehende Kindergarten in der Ottstraße entsprechend baulich erweitert werden.

Die geplante Erweiterung überschreitet jedoch das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kinderhaus Ottstraße“ festgesetzte Baufenster. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser soll den bestehenden Bebauungsplan auf die bislang unbeplante Fläche des Flst. Nr. 118 erweitern.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Uhingen – Albershausen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

3 Bestehendes Planungsrecht

3.1 Außerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet

Östlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Kinderhaus Ottstraße“ vom 08.12.2013 an. Dieser setzt für seinen Geltungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf fest.

Nördlich und westlich grenzt der Bebauungsplan „Rathaus-Mittlere Mühle“ vom 03.05.2017 unmittelbar an. Dieser setzt für die direkt angrenzenden Flächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

3.2 Innerhalb des Plangebietes

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes bestehen keine anderen Bebauungspläne. Lediglich in geringen Umfang überlagert der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans den angrenzenden Bebauungsplan „Kinderhaus Ottstraße“.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Flst. Nr. 118 und befindet sich am südlichen Rand des historischen Ortskerns Uhingens. Es grenzt im Osten an das bestehende Gelände des Kindergartens Mittlere Mühle an.

Südlich grenzt, durch einen schmalen Gehölzstreifen getrennt, die Bundesstraße 10 an das Plangebiet, im Norden und Westen die Wohnbebauung entlang der Straße „Mittlere Mühle“.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Stadt Uchingen.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 1.867 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits weitgehend baulich genutzt, natürliche Vegetationsflächen sind im Plangebiet nur in geringem Umfang vorhanden. Die Habitategnung des Gebietes ist mit Ausnahme eines kleineren Gehölzbestandes sehr gering. Eingriffe in diesen Gehölzbestand sind allenfalls als pflegerische Maßnahmen vorgesehen. Auf die Ausführungen zum Artenschutz in Kapitel 8 wird hingewiesen.

Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen im Plangebiet nicht vor. Südlich des Plangebietes befindet sich ein geschütztes Feldgehölz, Eingriffe sind nicht vorgesehen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der umgebenden Bebauung ist im Plangebiet von überformten Böden in Siedlungslage mit eingeschränkten natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Da der vorhandene Oberboden nach Möglichkeit wieder eingebracht werden soll geht dieser durch die Planung nicht verloren.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

6.3 Schutzgut Wasser

Relevant für die Beurteilung des Schutzguts sind die Funktionen Grundwasserdargebot und -neubildung. In welchen Mengen sich Grundwasser bildet hängt von verschiedenen Faktoren ab. Ausschlaggebend sind Niederschlagsmenge und -verteilung, aber auch Durchlässigkeit der Böden, Grundwasserflurabstand, das Relief und Bewuchs. Besonders in Wasserschutzgebieten ist auch die Schutzfunktion der überdeckenden Boden- und Gesteinsschichten bedeutsam.

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für die Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der für die Grundwasserbildung nur von geringer Bedeutung ist. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist die Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung als unerheblich zu betrachten. Dies ist insbesondere dahingehend der Fall, dass Niederschlagswasser nur sehr langsam in tiefere Schichten versickern kann.

6.4 Schutzgut Luft und Klima

Im Klimaatlas der Region Stuttgart befindet sich das Gebiet im Klimatop „Stadtrand“. Das Stadtrand-Klimatop umfasst bebaute Flächen mit verdichteter, maximal 3-geschossiger Bebauung mit Grünflächen oder freistehende, maximal 5-geschossige Gebäude mit Grünflächen.

Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Winde und Kaltluftströme werden behindert, während Regionalwinde stark gebremst werden.

Aufgrund der Lage im bebauten Siedlungsgefüge und der geringen Größe kommt der Fläche als Kaltluftproduktionsgebiet keine Funktion zu. Es sind daher nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Uchingen und übernimmt durch seine anthropogene Überformung keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass

keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der archäologischen Verdachtsfläche „spätmittelalterlicher Siedlungskern Uhingen (1M)“. Unmittelbar östlich grenzt die archäologische Verdachtsfläche „Mittelmühle (M15)“ an das Plangebiet an (Siehe II. Hinweise zum Bebauungsplan).

Erfolgt die Ausführung des Gebäudeanbaus auf die gleiche Art und Weise wie das bereits bestehende Gebäude (Punktfundamente ohne Unterkellerung), können Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut auf ein Minimum reduziert werden.

7 Artenschutz

Da aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets und dem näheren Umfeld ein Vorkommen von verschiedenen streng geschützten Arten nicht im vornherein sicher ausgeschlossen werden konnte und sich das Gelände auch für weitere Artengruppen potentiell als Habitat eignet, wurde im Jahr 2020 eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Das Arteninventar wurde erhoben und eine artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens ist erfolgt. Die detaillierten Ergebnisse der Erhebungen und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten zu entnehmen, dieses liegt der Begründung als Anlage bei.

Auszugsweise sind die Ergebnisse nachfolgend dargestellt:

Vögel:

Der für die geplante Erweiterung vorgesehene Bereich beherbergt keine wertvollen Habitate für die Vogelwelt. Es gibt angrenzend mehrere Kontaktlebensräume von guter Ausstattung und vorhandener Bruthöhlen bzw. Nisthilfen. Durch die geplante Erweiterung kommt es nicht zu Verlusten relevanter Lebensräume für die Vögel.

Fledermäuse:

Auch für diese Artengruppe bietet das geplante Erweiterungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Die Fläche ist allenfalls als Jagdgebiet einzelner Individuen von Bedeutung, wobei aufgrund der intensiven Nutzung wenig Insekten zum Jagen vorhanden sein dürften.

Sonstige Säuger/ Haselmaus:

Der dichte Gehölzbestand an der B10 weist günstige Voraussetzungen für ein Vorkommen der Haselmaus auf. Da die Verdachtsflächen durch das geplante Vorhaben nicht betroffen sind, muss einem möglichen Vorkommen der Haselmaus nicht weiter nachgegangen werden.

Sonstige Arten:

Die restlichen Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie finden im Vorhabensgebiet keine geeigneten Lebensräume und können daher von der weiteren Betrachtung ausgenommen werden.

Fazit

Es sind keine weiteren Untersuchungen zu den Artengruppen erforderlich. Verbotstatbestände für die einzelnen Arten und Artengruppen können mangels Habitate und Vorkommen für den Bereich der geplanten Erweiterung ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

8 Bestand

8.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den bestehenden Kindergarten „Mittlere Mühle“ an. Teile des Plangebietes sind bereits heute als Außenanlagen und Spielflächen des Kindergartens genutzt, der westliche Teilbereich ist bislang baulich ungenutzt und durch Gehölzbestände geprägt. Das Gelände kann als nahezu eben beschrieben werden.

8.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Südlich grenzen folgende Schutzgebiete an:

- Offenlandbiotop „Feldgehölz am südlichen Ortsrand von Uhingen I“ (Schutzgebiet Nr. 172231173125)

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

8.3 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in öffentlichem Eigentum.

8.4 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Ottstraße und die Straße Mittlere Mühle an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

8.5 Altlasten

Das Plangebiet wird im Süden von der Altablagerung Mühlkanal Uhingen tangiert. Diese ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Nummer 2462 auf dem Beweinsniveau eingetragen und mit dem Handlungsbedarf A – Ausgeschieden bewertet.

8.6 Denkmale

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der archäologischen Verdachtsfläche „spätmittelalterlicher Siedlungskern Uhingen (1M)“. Unmittelbar östlich grenzt die archäologische Verdachtsfläche „Mittelmühle (M15)“ an das Plangebiet an (Siehe II. Hinweise zum Bebauungsplan).

Bei Grabungen im Jahr 2013 wurden Funde an Holzteilen einer Mühle aus dem 15. Jahrhundert zutage gefördert. Weitere Funde sind daher nicht auszuschließen.

9 Planungsziele und Planungskonzeption

Die Planungskonzeption sieht vor, das bestehende L-förmige Gebäude auf der Westseite durch einen Anbau zu ergänzen. Zu diesem Zweck wird das bestehende Baufenster nach Westen erweitert, so dass hinsichtlich der Objektplanung ausreichend Flexibilität gewährleistet wird.

Die im Bereich der Gebäudeerweiterung befindlichen Außenanlagen und Spielgeräte sollen auf den verbleibenden Flächen des Grundstücks untergebracht werden.

Hinsichtlich der Erschließung sind keine Veränderungen vorgesehen.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bislang im Bebauungsplan festgesetzte Bauweise soll von der offenen Bauweise zur abweichenden Bauweise ohne Längenbeschränkung geändert werden. Dadurch soll dem geplanten Vorhaben Rechnung getragen und Gebäude mit einer größeren Länge als 50 m ermöglicht werden.

11 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1.867 m² (ca. 0,2 ha).

Abzüglich der Bestandsflächen 1.037 m² verbleiben ca. 830 m² an zusätzlichem Bauland.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18